



**SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE  
I ACTUACIONS URBANES S.A.**



AJUNTAMENT DE  
**TARRAGONA**



AJUNTAMENT DE  
**TARRAGONA**



**SERVEI MUNICIPAL  
DE L'HABITATGE**  
I ACTUACIONS URBANES, S.A.

# INFORME DE GESTIÓ

## 2021



## INTRODUCCIÓ

En el decurs de l'exercici 2021 l'activitat del Servei Municipal de l'Habitatge i Actuacions Urbanes, S.A. s'ha centrat en les següents línies bàsiques:

- Promoció immobiliària.
- Gestió de la cartera d'immobles en propietat destinats a lloguer.
- Gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació.
- Desenvolupaments urbanístics.

L'activitat de la societat ha seguit la línia dels darrers anys, centrant-se de forma especial en els objectius especificats en el pressupost.

A continuació presentem en detall quina ha estat l'evolució de cadascuna de línies d'activitat del Servei Municipal de l'Habitatge.

## EVOLUCIÓ DE LES ACTIVITATS

### 1.- Promoció immobiliària

En el primer semestre de l'any 2021 es van comercialitzar els immobles de la promoció d'habitatges Saavedra executada en el solar de l'antiga Caserna de la Guàrdia Civil ubicat al Cr. López Peláez cantonada Cr. Josepa Massanes de Tarragona, propietat de l'empresa des de l'any 2012.

Dels 30 habitatges de la promoció en van quedar pendents de venda només dos, havent-se aprovat unes noves bases per a la seva comercialització dins de l'exercici 2022.

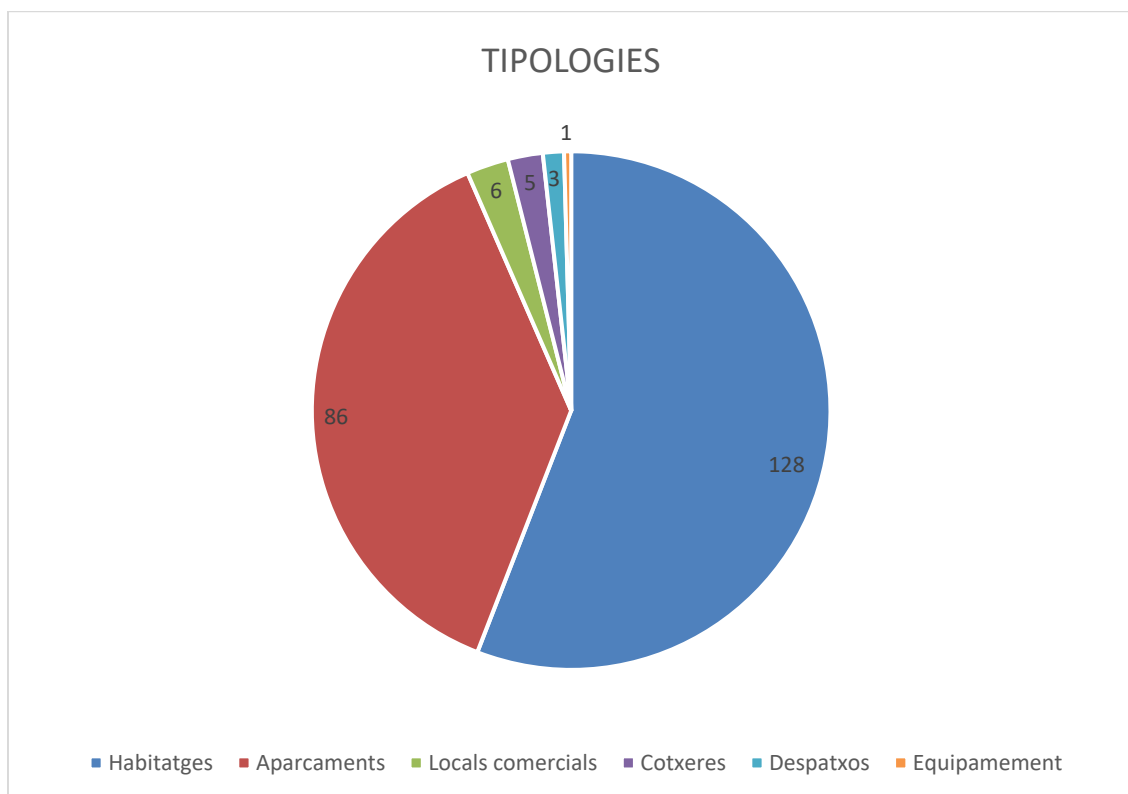


## 2.- Gestió de la cartera d'immobles destinats a lloguer

La cartera d'immobles destinats a lloguer és una font regular d'ingressos al compte de resultats i permet donar resposta a la demanda de lloguer a la ciutat. La cartera combina immobles qualificats amb protecció oficial i de renda lliure.

De la cartera, destaca l'edifici de Cr. Dr. Mallafre, 7, amb 60 habitatges, 55 places d'aparcament i quatre locals comercials, qualificat amb protecció oficial per lloguer en règim general a 25 anys. Destaca també Rodolat del Moro, amb 16 habitatges arrendats amb opció de compra.

Per tipologies dels immobles, la cartera destinada a lloguer és la següent on s'especifica el nombre per tipologia:



Cal destacar l'elevada ocupació d'habitatges, locals i cotxeres, mentre que és inferior en aparcaments i despatxos.

En el decurs de l'any 2021 s'han formalitzat 15 compres d'habitatges mitjançant tanteig i retracte. El destí, una vegada executades les obres de rehabilitació necessàries, és el lloguer social a usuaris de l'Institut Municipal de Serveis Socials.

El percentatge d'impagament dels arrendaments es manté en nivells baixos.

Els ingressos procedents d'arrendaments, sense considerar la EOI, tal i com es detalla a l'apartat de compte de resultats, han estat de 376.398,15 €, import lleugerament superior al de l'any anterior. Cal tenir en compte que no s'han aplicat increments als arrendaments i que a alguns arrendataris s'han continuat aplicant les diferents pròrrogues del Real Decret "11/2020 de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19."

L'equipament és l'Escola Oficial d'Idiomes de Tarragona, arrendat a la Generalitat de Catalunya des de l'1 de setembre de 2013. Tot i considerar-lo com arrendament a efectes d'activitat, comptablement queda reflectit com a "ingressos financers" i la seva valoració està incorporada a "clients i deutors a llarg termini". En data 1 d'octubre de 2021 es va rebre comunicat de la Generalitat manifestant l'inici de les actuacions destinades a la cancel·lació anticipada dels drets de superfície.

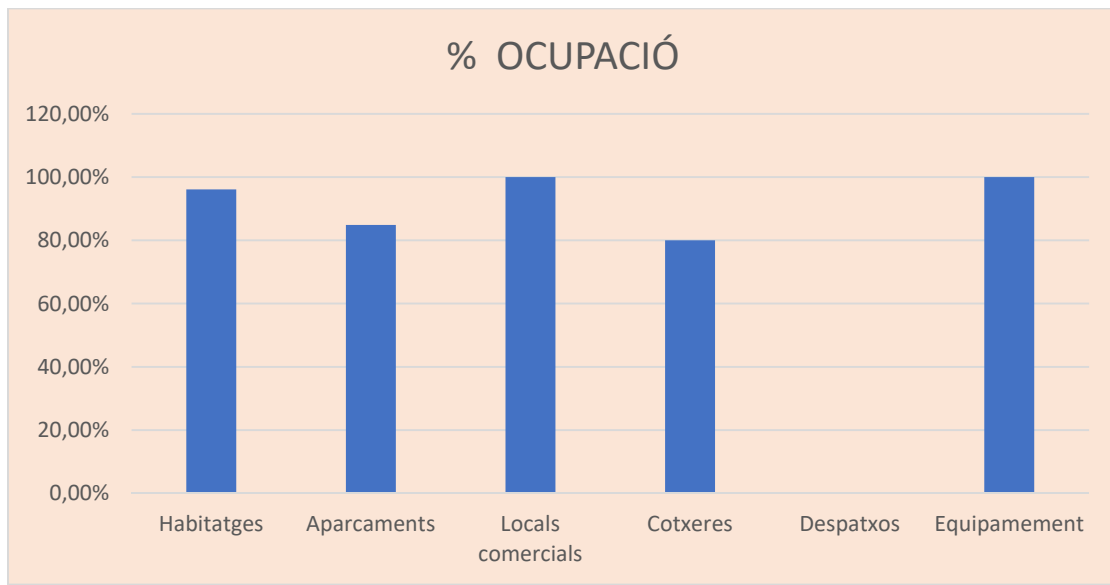
A continuació indiquem el percentatge d'ocupació dels immobles a data 31 de desembre de 2021:

	UNITATS	ARRENDATS	% OCUPACIÓ	
Habitatges	128	113	88,28%	<b>Nota 1</b>
Aparcaments	86	73	84,88%	
Locals comercials	6	6	100,00%	
Cotxeres	5	4	80,00%	
Despatxos	3	0	0,00%	
Equipament	1	1	100,00%	



**Nota 1.** De la cartera d'immobles, a data 31 desembre de 2021, 10 habitatges estaven en procés de rehabilitació per tal de destinar-los a lloguer social.

Al gràfic següent es pot comprovar el percentatge d'ocupació segons cada tipologia d'immoble:



### 3.- Gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació

L'activitat de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació, a l'any 2021, va presentar les següents dades:

INSCRIPCIÓ HABITATGES BORSA	67
PRESTACIONS PAGAMENT LLOGUER	2.120
PRESTACIONS D'URGÈNCIA (DEUTES, DESNONATS i COVID )	126
CÈDULES D'HABITABILITAT	1.795
AJUTS A LA REHABILITACIÓ	6
BORSA. HABITATGES VISITATS	14
BORSA. HABITATGES LLOGATS	12
BORSA HABITATGES GESTIONATS	93



ATENCIÓ TELEFÒNICA	14.216
ATENCIÓ PRESENCIAL OFICINA	5.615
ATENCIÓ VIA MAIL	9.334

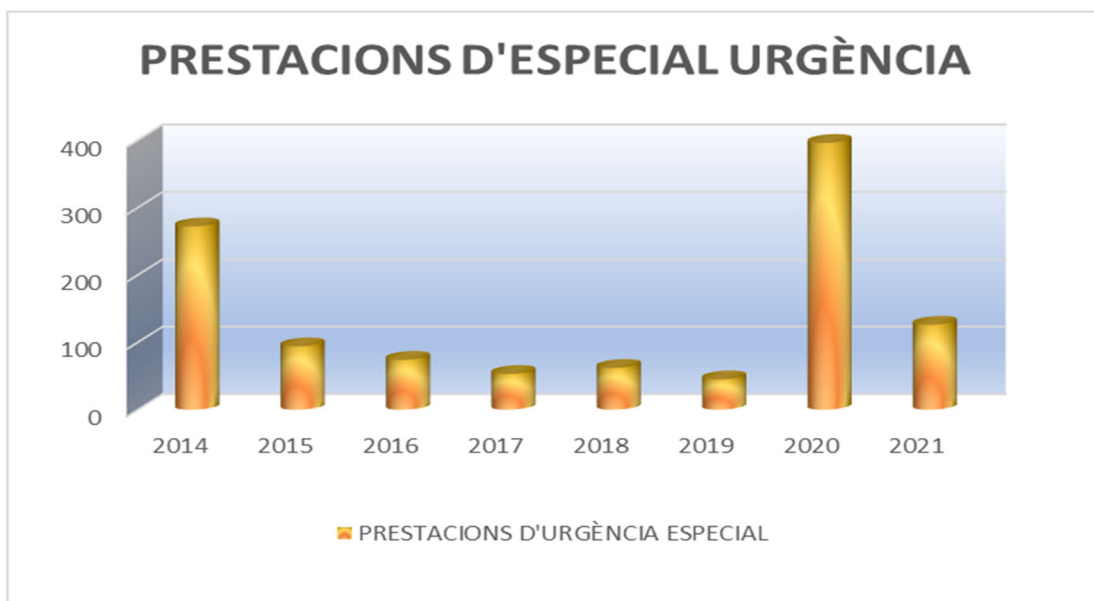
L'Oficina Local d'Habitatge i Borsa de Mediació es va constituir l'any 2008. Des d'aquell moment, l'Oficina Local ha esdevingut un referent en matèria d'habitatge pels ciutadans de Tarragona.

Entre d'altres, els tràmits que es gestionen són els següents:

### **Prestacions d'urgència especial**

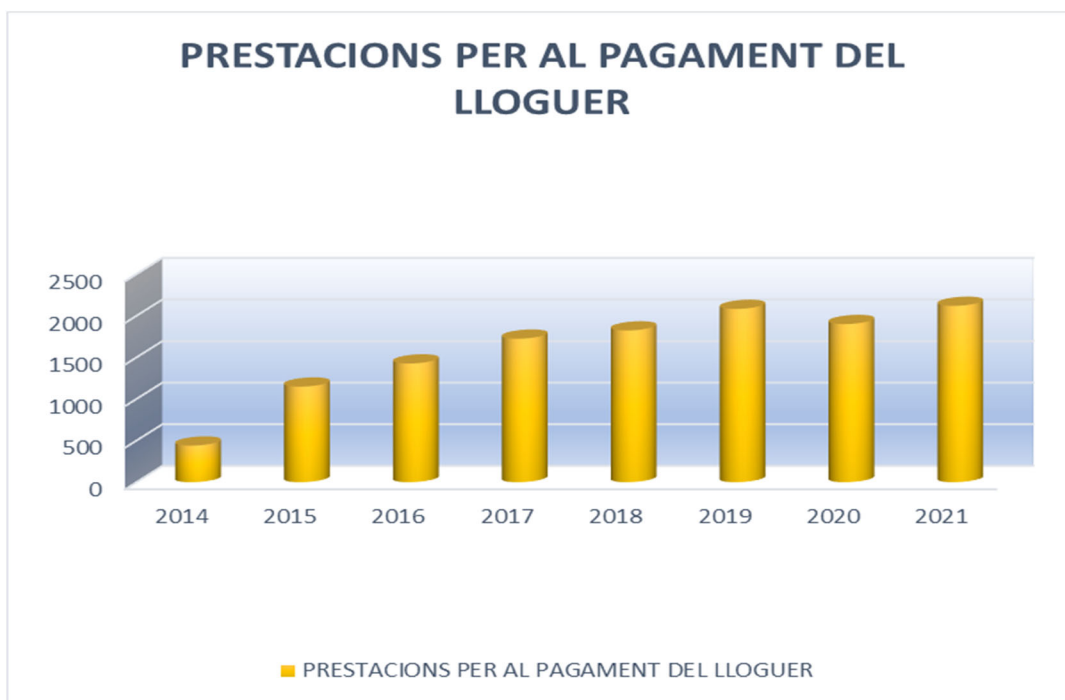
Són prestacions econòmiques per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

La finalitat de les prestacions és possibilitar la permanència en l'habitatge de persones i famílies i prevenir l'exclusió social que pot suposar la pèrdua de l'habitatge que constitueix la residència habitual i permanent.



## Prestacions per al pagament del lloguer

Ajuts destinats a persones i unitats de convivència amb uns ingressos no superiors al 1,5 ó 2,35 vegades l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC), en funció del que estableixi la convocatòria anual. L'ajut consisteix en un import entre 20 i 200 euros mensuals (amb un màxim del 40% de l'import del lloguer).

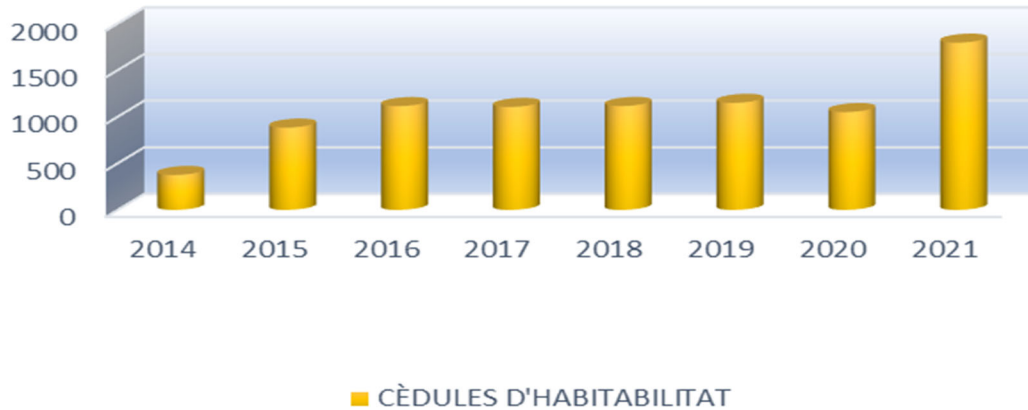


## Cèdules d'habitabilitat de segona ocupació, amb inspecció tècnica

Es dona tràmit a les sol·licituds de cèdules d'habitabilitat presentades de forma presencial i telemàtica. És especialment destacable l'evolució a partir de l'any 2015. Veure gràfic següent:



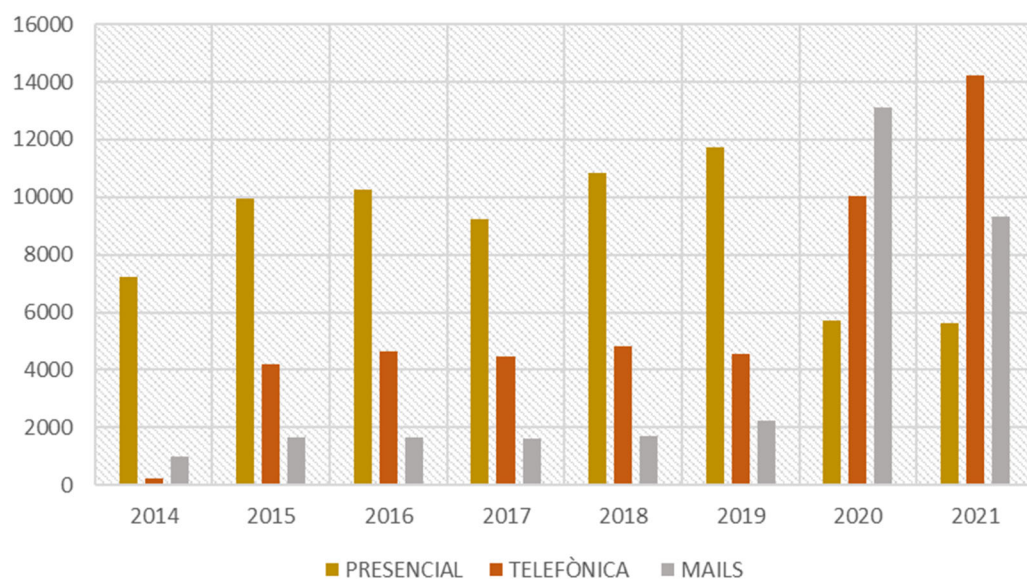
## CÈDULES D'HABITABILITAT



### Atenció ciutadana

Destaquem l'atenció ciutadana que es realitza, tant presencial com per via telefònica i correu electrònic. Com es pot observar l'any 2020 per causa de la pandèmia COVID, l'atenció per correu electrònic va ser molt elevada. A l'any 2021 el mitjà més utilitzat ha estat el telefònic.

## ATENCIÓ CIUTADANA



Cal fer esment també a la col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els Serveis Socials Municipals de l'Ajuntament de Tarragona, a fi i efecte de valorar els expedients de Mesa d'Emergències Econòmiques i Socials, els quals tenen el principal objectiu de garantir l'accés al reallotjament de les unitats de convivència en risc d'exclusió residencial que estan en situació de pèrdua imminent de l'habitatge habitual.

### **Incorporació Habitatges a la XHIS ( Programa 60/40)**

Per tal de cobrir la forta demanda d'habitatge i atesa la manca de disponibilitat de parc públic de les administracions, l'Oficina Local de l'Habitatge ha seguit col·laborant en l'implementació del Programa 60/40. Tarragona va ser el primer municipi de Catalunya en disposar d'habitatges a través d'aquest programa. L'objectiu es donar resposta habitacional a persones que han obtingut una resolució favorable de Mesa d'Emergències i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya no disposa d'habitatge idoni i adequat per a la unitat convivencial.

Cal destacar també, la signatura de dos convenis:

- Conveni del programa reallotgem per la captació d'habitatges del mercat privat destinats a col·lectius en situació d'emergència econòmica i social mitjançant contractes de cessió d'ús formalitzats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, signat al desembre de 2020.
- Conveni de l'oficina de rehabilitació municipal per a la gestió dels ajuts en matèria de rehabilitació residencial aprovats per la Generalitat de Catalunya en el marc del Pla Estatal de recuperació, transformació i resiliència per fer front a la crisi derivada de la covid-19, i l'instrument de recuperació Next Generation EU, signat al desembre de 2021



## **4.- Desenvolupaments urbanístics**

### PLA PARCIAL 10

A partir del mes d'agost de 2011 el Servei Municipal de l'Habitatge va seguir les gestions iniciades per l'Ajuntament de Tarragona per tal de desenvolupar urbanísticament el Pla Parcial.

En aquest sentit les obres del sector van ser adjudicades per part de l'Ajuntament de Tarragona i es va signar el contracte a data 11 de març de 2020. En data 21 de març s'ha signat l'acta de recepció provisional. La direcció d'obres va ser encarregada als tècnics del SMHAUSA.

### PEMU 34

El Consell Plenari de l'Ajuntament de Tarragona, al mes d'octubre de 2017, ens va atorgar la condició d'administració actuant al Pla de Millora Urbana 34, Gimnàstic-Arrabassada, anant al seu càrrec la redacció i direcció de les obres del projecte d'urbanització.

L'anul·lació del Pla General de Tarragona per part del TSJC de 26 d'octubre de 2020 i la posterior entrada en vigor de les normes subsidiàries del planejament de data 30 de novembre de 2021, entre altres requeriments, han fet necessària la modificació del document del PMU. En aquest sentit el projecte d'urbanització s'haurà d'adaptar a la redacció final del mateix.

## **5.- Execució d'encàrrecs de gestió de l'Ajuntament de Tarragona**

Atès que el Smhausu és mitjà propi i servei tècnic de l'Ajuntament de Tarragona, ens són encomanats encàrrecs puntuals de gestió. L'encàrrec de gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació té un tractament

específic dins del present informe de gestió. A continuació es relacionen els encàrrecs vigents:

CONVENI/ENCÀRREC	DATA	PARTS	OBJECTE
Reallotjament Casa dels Mestres	28.05.2007	Ajuntament de Tarragona	Lloguer habitatges edifici Dr. Mallafré, 7
Reallotjament Estanislau Figueras, 18	08.05.2012	Ajuntament de Tarragona	Lloguer habitatges edifici C/ Lleó, 54
Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació	21.12.2012	Ajuntament de Tarragona	Gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Programa de Mediació

## BALANÇ DE SITUACIÓ 2021

A la memòria s'adjunta la informació financera de l'empresa així com una àmplia explicació del seu contingut i comparativa amb l'exercici anterior. A continuació exposem les principals magnituds del patrimoni net i del fons de maniobra:

FONS DE MANIOBRA	7.663.488,70
FONS PROPIS	17.888.254,63
PATRIMONI NET	20.226.072,79
RÀTIO LIQUIDITAT GENERAL	11,12

Tal com es pot observar, la societat es manté en elevats nivells de fons de maniobra resultant una ràtio de liquiditat general força alt.

De les variacions de l'actiu respecte a l'any 2020 cal indicar el següent:

- Increment de les inversions immobiliàries arran de la compra d'habitatges.
- Reducció molt significativa de les existències arran de les vendes de la promoció Saavedra.

Del passiu, cal destacar la reducció de l'endeutament bancari per la subrogació i cancel·lació del préstec que finançava la promoció de Saavedra. També la cancel·lació de la partida de bestretes de clients lligada a la mateixa promoció.

Respecte a la normativa de la morositat, període mitjà de pagaments, queda inclòs en el punt 21 de la memòria.

### Adquisició d'accions pròpies

Es posa de manifest que el Servei Municipal de l'Habitatge Actuacions Urbanes, S.A. no posseeix accions pròpies, als efectes del que preveu l'article 136 de la Llei de Societats de Capital, ni activitats d'I+D.

## COMPTE DE RESULTATS 2021

Al quadre següent es detalla la xifra de negoci dels anys 2020 i 2021 per tal de poder analitzar la seva evolució:

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
VENDES	2.593.583,64	5.299.051,18
ARRENDAMENTS	373.058,26	376.398,15
SERVEIS	160.296,94	199.503,02
	<b>3.126.938,84</b>	<b>5.874.952,35</b>



La xifra de negoci ha tingut un increment del 88 % arran de la comercialització de la promoció Saavedra. Els ingressos en concepte d'arrendaments han estat similar als de 2020. La xifra no inclou les percepcions de l'arrendament de l'Escola Oficial d'Idiomes atès que es comptabilitzen com ingrés financer.

Respecte al pressupost, el benefici previst era de 70.230,00 €, sent el resultat de 75.306,09 € que suposa una desviació positiva del 7,23 %.

### **Aplicació de resultat:**

Del resultat net obtingut, es proposa la següent aplicació:

Reserva legal	7.530,60
Reserva voluntària	60.197,63
Reserva de capitalització	7.577,86
<b>Total</b>	<b>75.306,09</b>

## **EVOLUCIÓ PREVISIBLE DE LA SOCIETAT**

Per a l'exercici 2022 la societat preveu actuar principalment en les següents línies:

- La gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació.
- Finalitzar la comercialització dels habitatges pendents de la promoció Saavedra.
- Gestionar les opcions de compra dels habitatges de la promoció de Rodolat del Moro.
- Finalitzar l'execució de les obres d'urbanització del Pla Parcial 10 de Tarragona.
- Participació en el desenvolupament urbanístic del PMU 34.



- Coordinar altres desenvolupaments urbanístics del municipi que ens siguin encomanats per l'Ajuntament.
- Seguir exercint drets de tanteig d'habitatges per tal de destinar-los a lloguer social.
- Explotació de la cartera d'immobles en propietat destinats a lloguer.
- Redacció dels projectes de construcció d'habitatges per a lloguer social en els solars de la seva propietat.
- Desplegament del Pla Local de l'Habitatge i del Consell de l'Habitatge.

## **FETS POSTERIORIS**

Des del 18 de novembre de 2020 la societat tenia oberta una inspecció de l'Agència Tributària per tal de verificar la correcta regularització de la constitució dels drets de superfície i de la posada en funcionament de l'Escola Oficial d'Idiomes de Tarragona i posterior arrendament a la Generalitat de Catalunya. En data 9 de març de 2022 s'ha signat l'acta de conformitat sense sanció ni cap import a pagar, de la que es desprèn que la regularització realitzada per la societat a l'any 2016 va ser correcta.

A data 1 d'octubre es va rebre comunicació de la Subdirecció General de Patrimoni Mobiliari i Immobiliari de la Generalitat de Catalunya, d'iniciar expedient de cancel·lació dels drets de superfície, moment a partir del que es deixen d'emetre les factures mensuals en concepte d'arrendament. A data de tancament d'aquesta memòria es continua a l'espera de la resolució corresponent per tal de determinar l'import de cancel·lació efectiva o, alternativament, la continuïtat de l'arrendament en els termes descrits amb anterioritat.

Jordi Dies Monclús

Gerent



## **Presidenta**

Sra. Eva Miguel Gascón

## **Vice – President**

Sr. Xavier Puig i Andreu

## **Vocals**

Sr. Francisco Alarcón Cintas

Sra. Patricia Botez i Voicu

Sra. Maria Cristina Campos Alvarez

Sr. Carles Farré i Brull

Sra. Irene Mallol Bosch

Sra. Gemma Marcos i Rodriguez-  
Peral

Sra. Maria del Carme Mas i Morillas

Sr. Josep Maria Milà Rovira

Sr. Albert Puñet Blanco

Sr. Josep Ramon Tules

Sra. Lorena de la Fuente Vilaltella